

Rødning Andelsboligforening
Bakkegårdsparken 127
6630 Rødning

Afdelingsmøde den 22. september 2022 kl. 19.00

Deltagere:

55 personer fra 45 husstande

Fra Dalbo deltog Nanna Kjær Latter (ref.), Jakob C. Hansen og Jan A. Mortensen.

Afdelingsformand Leif Ohlsen bød velkommen

Herefter gik man over til dagsordenen

Dagsorden:

1. Valg af dirigent

JMO blev valgt til dirigent.

Han startede med at konstatere at mødet var lovligt indkaldt

Herefter gik man videre med dagsordenen

2. Afdelingsbestyrelsens årsberetning

Så forsvandt atter et år som bød på flere udfordringer. De store prisstigninger gjorde at vi måtte udsætte udskifningen af vinduerne på Stennevang og Rødning Søndervang og andre opgaver.

Vi har gennemført markvandring den 12. og 13. September med flere opgaver til følge.

Angående affaldssortering med flere tiltag som kan give problemer med plads til alle containerne. Der er gennemgang med en fra kommunen, så vi får en orientering derfra med en løsning.

Husk at søge om tilladelse ved boligforeningen når I laver ændringer i boligen, både ude og inde.

Brug servicetelefonen når der er problemer.

Jeg har stadig møder med Jakob den første tirsdag i måneden.

Husk containerne til haveaffald fjernes her den 1. Oktober

Til slut en tak til hoved- og afdelingsbestyrelse samt servicepersonale og Dalbo for godt samarbejde.

Venligst formanden for afdeling 18 Leif Ohlsen.

Beretning blev sat til debat

Afklaring

Beretningen blev godkendt

3. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for år 2023 samt forelæggelse af regnskab 2021

Nanna fremlagde regnskab og budget:

Regnskab 2021

Årets resultat er et underskud på kr. 8.964.

Underskuddet skyldes større udgifter til renovation, renholdelse, almindelig vedligeholdelse, fælles aktiviteter, andre renter end budgetteret samt at der er mindre renteindtægter.

Konti der har gjort underskuddet mindre er færre udgifter til prioritetslån, ejendomsskatter, forsikringer, energiforbrug og diverse udgifter. Derudover er der en korrektion vedrørende tidligere år på kr. 499.595, som bl.a. består af tidligere hensat ejendomsskat, gl. beløb hensat som skyldig ifm. byggeregnskab, som nu er forældet og indgået på tidligere afskrevne fordringer.

Der blev spurgt ind til regnskabet, hvor blandt andet energiforbrug, renholdelse, fælles aktiviteter, istandsættelse ved fraflytning og tab ved fraflytning blev uddybet.

Budget 2023

NL fortsatte med at forklare om det udarbejdede budget, der er opdaget korrektioner i det udsendte budget, så i stedet for en huslejestigning på 4,9%, stiger huslejen med 4,6%.

Der blev lagt mere vægt på de konti der afviger meget i forhold til 2022. Blandt andet renovationen, forsikringer, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og andre renter blev fremhævet da priserne er steget kraftigt fra 2021 til 2022, hvilket påvirker budgettet for 2023. Derudover har der i 2022 været afvikling af overskud på tkr. 480, hvor den i 2023 kun er på tkr. 228.

Afklaring

Budgettet for 2023 med stigning på 4,6% blev godkendt, regnskabet blev taget til efterretning.

4. Indkomne forslag:

a) Udsættelse af afstemning om sammenlægning med afdeling 21 til der har været afholdt generalforsamling.

Da afdeling 21 har forkastet forslaget om sammenlægning udgår dette punkt.

b) Pkt. 4.c. behandles ikke da der tidligere er lovet at der ikke skal ske sammenlægning af afdeling 18 og 21.

Da afdeling 21 har forkastet forslaget om sammenlægning udgår dette punkt.

c) Eventuelt afstemning om sammenlægning med afdeling 21 med virkning fra den 1. januar 2023.

Da afdeling 21 har forkastet forslaget om sammenlægning udgår dette punkt.

d) Mulighed for at male selv udvendigt.

Forslaget blev diskuteret, om man kan male selv ved at hente maling ved Boligforeningen. Jakob kunne fortælle at man ved markvandring har noteret at nogle trænger til maling mens andre trænger til udskiftning.

Afklaring:

Forslaget blev forkastet.

e) Udskiftning af terrassebrædder/skur der er råddent.

Forslaget blev diskuteret

Jakob kunne fortælle at problemet er konstateret på markvandring og at der arbejdes på at få skiftet dem i 2024 til vedligeholdelsesfrit.

f) Udskiftning af Genvex anlæg.

Jakob viste en beregning på udskiftning af Genvex anlæg ud fra et tilbud, som finansieres ved at tage noget af henlæggelserne, noget af trækningsretten og resten over en huslejeforhøjelse.

Huslejeforhøjelsen er ikke helt fastlagt, da man ved en eventuelt udskiftning sender opgaven i udbud og der er forskel på, hvad der skal laves i de enkelte boliger.

Derudover skal der ved en udskiftning laves en serviceaftale, så anlæggene fremadrettet vedligeholdes, så de har en længere levetid.

De nuværende Genvex anlæg blev diskuteret. Nogle larmer rigtig meget, andre gør loftet rundt om ventilationskanalen sort, andre får ikke udskiftet filter.

Andre har gode erfaringer, hvor filteret bliver skiftet når de melder det til servicetelefonen, og at larmen er stoppet ved udskiftning af motoren.

Afklaring:

Det blev aftalt at Jakob arbejder videre på udskiftning, og indkalder de berørte boliger til møde når der ligger flere informationer.

5. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer for 2 år:

På valg er:

Harly Hansen	Østerbyparken 13	Modtager genvalg
Hanne Hansen	Højgade 29	Modtager ikke genvalg

Forslag:

Annette Zakaria	Bakkegårdsparken 125 A
-----------------	------------------------

Afklaring:

Harly og Annette blev valgt.

Bestyrelsen består nu af:

Leif Ohlsen	Østerbyparken 21
Birgitte Petersen	Rødding Søndervang 25
Suna Nitz Jensen	Bakkegårdsparken 125 D
Harly Hansen	Østerbyparken 13
Annette Zakaria	Bakkegårdsparken 125 A

6. Valg af suppleanter

Forslag:

Ove Hansen	Østerbyparken 19
Hanne Jensen	Smedebakken 33

Afklaring:

Ove og Hanne blev valgt.

7. Eventuelt

Jan undskyldte at der ikke var spisning.

Det blev diskuteret om bespisningen var nødvendigt og der blev foreslået at der blev holdt et fællesarrangement i stedet for.

Proceduren ved fraflytning er ændret således, at viceværtten får en tjekliste over ting der skal gennemgås inden indflytning, er der trods dette noget der ikke er i orden, skal den pågældende vicevært kontaktes.

Ved en markvandring går man ikke hen og ser på alle boliger, da dette er for tidskrævende, men ser man et generelt problem i de kontrollerede boliger forudsætter man det er et generelt problem i området.

Nogle af problemstillingerne fra markvandring og tidligere års markvandring kan sættes i gang, andet er der ikke endnu ikke økonomi til.

Fugleklodser på Højgade ligger forkert, så fugle og rotter kan komme ind. Boligforeningen kender til problemstillingen og har en mand på opgaven.

Der blev diskuteret om der må sættes en kattelerm i døren og at katte skal holdes inden for egen matrikel.

Det blev fortalt at der er møde med kommunen angående løsning af pladsmangel ved flere containere. Nogle containere står på grus og der blev godkendt der er må lægges fliser i stedet for.

Procedurene ved afdelingssammenlægning blev diskuteret, og først skal afdelingerne godkende en sammenlægning, derefter en generalforsamling.

Der blev snakket om besparelse af el, hvor Boligforeningen kontrollerer om der kan skiftes pærer, lamper eller regulering af tidsindstilte lamper.

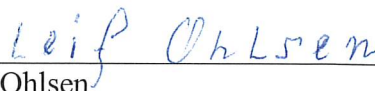
Herefter afsluttedes mødet

Afdelingsmøde den 22. september 2022



Jan A. Mortensen

Dirigent



Leif Ohlsen

Formand